



CONVENTION OPERATIONNELLE

Convention
n°42G146

Page 1 sur 35

CONVENTION OPERATIONNELLE

ENTRE LA COMMUNE DE LA COMMUNE DE SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LOIRE FOREZ

ET L'EPORA

(Rue Eugène Muller – 42G146)

D'une part,

La Commune de Saint Just-Saint Rambert, représentée par son maire, **Olivier JOLY**, dûment habilité à signer la présente Convention par délibération de l'assemblée délibérante en date du

Ci-après désignée par « **la Collectivité compétente 1** »

D'autre part,

La Communauté d'agglomération Loire Forez représentée par son Président, **Christophe BAZILE**, dûment habilité à signer la présente Convention par délibération de l'assemblée délibérante en date du

Ci-après désignée par « **la Collectivité partenaire** »,

Lorsque des éléments de la convention concernent la Commune et la Communauté d'Agglomération, elles sont désignées par « **les Collectivité(s) partenaire(s)** »

Et,

L'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA), représenté par Madame Florence HILAIRE, Directrice Générale, autorisée à l'effet des présentes par une délibération n° XXX du Conseil d'administration de l'EPORA en date du 24 juin 2025, approuvée le XXX par la Préfète de la Région Auvergne-Rhône-Alpes,

Ci-après désigné par les initiales « **EPORA** »,

Ci-après désignés ensemble par « **les Parties** ».

¹ La collectivité compétente est la collectivité pour laquelle l'EPORA réalise les portages fonciers à sa demande.



**CONVENTION
OPERATIONNELLE**

Sommaire

PRÉAMBULE 4

CLAUSES PARTICULIÈRES 5

ARTICLE 1 - L'OPERATION D'AMENAGEMENT DE LA / LES COLLECTIVITES 5

ARTICLE 2 – HISTORIQUE ET CONTEXTE DE LA COOPERATION ENTRE POUVOIRS ADJUDICATEURS 6

ARTICLE 3 – LE PERIMETRE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT ET L'ASSIETTE FONCIERE A MOBILISER 6

ARTICLE 4 – LA CONFORMITE DE LA COOPERATION AVEC LA STRATEGIE ET LE PPI DE L'EPORA 6

ARTICLE 5 – LE PROJET FONCIER – DESCRIPTION DE L'ETAT FUTUR DU FONCIER REQUALIFIE..... 7

ARTICLE 6 – DUREE DE LA CONVENTION..... 7

ARTICLE 7 - COUT DE REVIENT PREVISIONNEL DE L'ASSIETTE FONCIERE REQUALIFIEE 7

ARTICLE 8 – MINORATIONS FONCIERES OCTROYEES, PARTICIPATIONS DE(S) LA COLLECTIVITE(S) PARTENAIRE(S) ET PRIX DE VENTE CONTRACTUEL PREVISIONNELS 7

 8.1 Minoration foncière pour charges exceptionnelles et exorbitantes..... 7

 8.2 Minoration foncière en faveur du logement locatif social ou équivalents en commune déficitaires et carencées (SRU) 7

 8.3 Prix de vente contractuel prévisionnel de l'assiette foncière et participations de la(des) collectivité(s) partenaires(s) 8

ARTICLE 9 – ÉLÉMENTS JUSTIFICATIFS DES VALEURS DES FONCIERS REQUALIFIES 8

ARTICLE 10 – GESTION DES DONNEES PERSONNELLES 8

CLAUSES GÉNÉRALES 9

ARTICLE 11 - OBJET GENERAL DE LA CONVENTION..... 9

ARTICLE 12 – DUREE DE LA CONVENTION ET DU PORTAGE..... 9

ARTICLE 13 – ENGAGEMENTS DE VENDRE ET D'ACQUERIR 10

ARTICLE 14 - RESPECT DE LA DESTINATION DES UNITES FONCIERES CEDEES 10

ARTICLE 15 – PRIX DE VENTE CONTRACTUEL DE L'ASSIETTE FONCIERE MOBILISEE 11

ARTICLE 16 - APPLICATION DE MINORATIONS FONCIERES SUR DEFICIT DE REQUALIFICATION 11

ARTICLE 17 - APPLICATION DE MINORATIONS FONCIERES EN FAVEUR DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL (SRU)... 12

ARTICLE 18 – MODALITES PARTICULIERES APPLICABLES EN CAS DE VENTES PARTIELLES DE L'ASSIETTE FONCIERE 12

ARTICLE 19 - SUBSTITUTION DE LA COLLECTIVITE COMPETENTE PAR UN TIERS 12

 19.1 Principes de la substitution 12

 19.2 Modalités de la substitution 13

 19.3 Participations de la collectivité..... 13

 19.4 Destination - obligation de réaliser et clause anti-spéculative portant sur les biens cédés à tiers 14

ARTICLE 20 - MODALITES DE PAIEMENT – VERSEMENT DES AVANCES – SOLDE DE L'OPERATION 14

 20.1 Modalités de paiement des prix correspondant aux ventes à la Collectivité..... 14

 20.2 Solde des remboursements de dépenses et recettes de la Collectivité compétente 14

 20.3 Versement d'avances sur prix de cession 15

 20.4 Solde des participations..... 15

 20.5 Solde financier de la Convention 15

ARTICLE 21 – CLAUSE ANTI-SPECULATIVE 16

ARTICLE 22 – MOBILISATION DES SUBVENTIONS PUBLIQUES 16

ARTICLE 23 – COMMUNICATION ET GOUVERNANCE 16

 23.1 Echanges d'informations entre les Parties..... 17

 23.2 Obligations de transparence sur les engagements financiers..... 17

 23.3 Dispositions générales en matière de communication des Parties..... 17

 23.4 Suivi annuel de la Convention et comité de pilotage 18

ARTICLE 24 – CONSTATATION DE BONNE FIN, RESILIATION, CLAUSE PENALE ET LITIGES..... 18



**CONVENTION
OPERATIONNELLE**

24.1 Constatation de bonne fin de la Convention 18

24.2 Résiliation sur accord des Parties 18

24.3 Stipulations applicables en cas de dépassement des durées de portage 18

24.4 Stipulations applicables en cas de litiges ou de contestation 19

ARTICLE 25 – ANNEXES 19

ANNEXES 20

ANNEXE 1 – MODALITES DE LA COOPERATION TECHNIQUE 20

ANNEXE 2 – PERIMETRE DE L'ASSIETTE FONCIERE 26

ANNEXE 3 - CALCUL DE LA MINORATION FONCIERE – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL 29

ANNEXE 4 - MINORATION SRU 31

ANNEXE 5 – ÉTAT DU STOCK TRANSFERE DEPUIS D'AUTRES CONVENTIONS 32

ANNEXE 6 – ECHEANCIER D'AVANCES SPECIFIQUE 32

ANNEXE 7 – STIPULATIONS APPLICABLES EN MATIERE DE PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES 32

**CONVENTION
OPERATIONNELLE**Convention
n°42G146

Page 4 sur 35

PRÉAMBULE

L'EPORA est un Etablissement Public d'Etat à caractère industriel et commercial chargé d'une mission de service public.

Dans le cadre de l'article L321-1 du code de l'Urbanisme, l'EPORA lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols en fournissant les assiettes foncières nécessaires aux projets d'aménagement des Collectivités, qu'il mobilise dans le tissu urbain constitué, pour servir les politiques de l'habitat, du développement économique et plus largement de l'aménagement du territoire.

A ce titre, il accompagne les Collectivités et leurs groupements en charge des politiques d'aménagement pour identifier les gisements fonciers mobilisables, étudier et définir les stratégies de mobilisation foncière sur le court et long terme, capter les opportunités foncières, vérifier l'économie et la faisabilité des projets, pour orienter l'action foncière publique là où elle est la plus pertinente.

En partenariat avec les Collectivités poursuivant les projets d'aménagement, l'EPORA met en œuvre les stratégies foncières. Il acquiert les terrains, en assure le portage financier et patrimonial, y réalise les travaux de requalification foncière le cas échéant, pour céder à la Collectivité, son concessionnaire, ou l'opérateur qu'elle désigne, un terrain prêt à être aménagé dans un délai conforme à la stratégie foncière convenue.

Les modalités d'intervention de l'EPORA, au bénéfice des Collectivités relevant de son périmètre d'intervention, ont été précisées dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2021-2025, délibéré par son Conseil d'administration du 05 mars 2021.

La(es) Collectivité(s) souhaite(nt) mobiliser une emprise foncière pour servir un projet d'aménagement sur son(leur) territoire, entrant dans les axes d'intervention de l'EPORA.

A cette fin, les Parties se sont rapprochées aux fins de coopérer entre pouvoirs adjudicateurs afin de réaliser leurs missions de service public et atteindre leurs objectifs communs en matière d'aménagement foncier, en vue de réaliser des projets d'intérêt général auxquels ils concourent ensemble selon leurs compétences respectives.

La présente Convention a pour objet de définir les obligations de chacune des Parties dans le cadre de la coopération qui est instituée pour la réalisation du projet d'aménagement de la Collectivité.

Elle se décompose en trois parties complémentaires :

- les Clauses Particulières qui recensent l'ensemble des éléments techniques et financiers directement reliés au projet de la collectivité ;
- les Clauses Générales qui décrivent les modalités d'action d'EPORA vis-à-vis de ses co-contractants pour concourir à la réalisation de ce projet ;
- Les annexes.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit.

**CONVENTION
OPERATIONNELLE**Convention
n°42G146

Page 5 sur 35

CLAUSES PARTICULIÈRES**Article 1 - L'opération d'aménagement de la / les Collectivités**

La commune de Saint-Just-Saint-Rambert souhaite qu'une opération de logements sociaux soit réalisée par un bailleur social sur une partie du tènement préempté par l'EPORA correspondant au périmètre conventionnel figurant en annexe 2.

Un bailleur social s'est positionné pour réaliser un minimum de 18 logements sociaux sur la zone constructible du tènement, augmentée d'une partie en zone agricole et inondable pour les agréments du projet (jardins et coefficient de biotope) représentant une surface totale de 4600 m².

La commune a prévu d'acquérir la zone agricole et inondable résiduelle d'une surface d'environ 9300 m².

Le projet d'aménagement est porté par : la commune qui s'engage à acquérir les biens mobilisés et préparés par l'EPORA, sauf cession préalable à un tiers. En l'occurrence, il est prévu de céder l'assiette du projet de logements sociaux, soit 4600 m² à un bailleur social au prix de 300 000 € HT sous condition de réalisation d'un minimum de 18 logements sociaux.

Loire Forez agglomération est la Collectivité partenaire pour cette opération

Les Biens acquis seront aménagés pour permettre la réalisation d'un programme d'au moins **18 logements sociaux**, composé essentiellement de T2 et T3. Le projet, proposé par le bailleur social, s'implantera selon l'axe d'écoulement de la Loire avec un retrait de 6 mètres par rapport à la rue. L'un des enjeux le plus dimensionnant du projet est le stationnement (39 places programmées). Il sera localisé en surface sur la partie Sud du tènement à bâtir. Le PLU impose, par ailleurs, un local vélo d'au moins 30 m².

Les biens situés en zone agricole et inondable seront acquis au final par la commune qui pourra y implanter ses projets communaux en lien avec les contraintes du PLUI.

Nombre de Logements : 18

Dont nombre de logements sociaux : 18

Surface de plancher économique, dont commerce : 0

Programme des équipements publics et surface de plancher associées : 9300 m² de terrain en zone agricole

Cette opération s'inscrit dans le cadre d'un ou plusieurs programmes ou dispositif(s) national(aux) ou Régional(aux) :

➔ **Loi Solidarité et Renouveau Urbain(SRU)**

**CONVENTION
OPERATIONNELLE**Convention
n°42G146

Page 6 sur 35

Article 2 – Historique et contexte de la coopération entre pouvoirs adjudicateurs

La présente Convention Opérationnelle vise à poursuivre l'action foncière débutée dans le cadre d'une convention de Veille et de Stratégie Foncière CVSF 42G107 – Saint-Just-Saint-Rambert, signée le 02 février 2022 et son avenant n°1, intégrant l'Etat comme partenaire, signé le 23 décembre 2024.

La commune de Saint-Just-Saint-Rambert est une commune carencée au titre de la loi SRU et s'est engagée dans un partenariat avec l'EPORA pour produire des logements sociaux adaptés au besoin de son territoire.

La commune et l'EPORA ont ainsi réalisé dans le courant de l'année 2023, une étude de gisement foncier à vocation habitat en lien avec le PLUI. Ces partenaires, ont également signé avec l'Etat et la communauté d'agglomération Loire Forez, un Contrat de Mixité Sociale 2023 -2028 en date du 1^{er} août 2024.

Les engagements, ainsi que les dépenses foncières et opérationnelles réalisées dans le cadre de ladite convention CVSF et repris dans le bilan financier prévisionnel à la date du 13 mai 2025 sont détaillés en annexe 5 de la présente Convention. L'ensemble des recettes et des dépenses engagées sur les biens objet de la convention susvisée seront donc désormais rattachées à la présente Convention.

Le stock acquis par préemption dans le cadre de la CVSF 42G107 correspondant au périmètre conventionnel est donc transféré dans cette présente convention opérationnelle.

Article 3 – Le périmètre de l'opération d'aménagement et l'assiette foncière à mobiliser

Les biens immobiliers, ci-après désignés « les Biens », objets de la Convention, sont ceux inclus dans le périmètre opérationnel tel que fixé par les plans annexés (Annexe 2).

L'assiette foncière à mobiliser pour l'opération d'aménagement totalise une superficie de 13 880 m² telle que représentée dans l'annexe 2.

L'assiette foncière correspond aux parcelles AK 89, AK 90, AK 91 ; elle est constituée de terrain nu et comprend :

- 2860 m² de Terrain à Bâtir et 1740 m² en zone inondable, soit 4600 m² pour le projet de logements sociaux qui sera cédé à un bailleur social.
- 9280 m² de terrain en zone agricole et inondable à céder à la commune

Article 4 – La conformité de la coopération avec la stratégie et le PPI de l'EPORA

L'opération faisant l'objet de la Convention est conforme à l'axe d'intervention suivant du Programme Pluriannuel d'Intervention 2021-2025 de l'EPORA :

→ Répondre aux différents besoins de logements

La Stratégie rurale est-elle applicable : NON

**CONVENTION
OPERATIONNELLE**Convention
n°42G146

Page 7 sur 35

Article 5 – Le projet foncier – Description de l'état futur du foncier requalifié

Le foncier concerné par cette opération est constitué de terrain nu, à céder en l'état. L'EPORA n'a pas de travaux de requalification foncière à réaliser.

L'EPORA réalisera cependant une division parcellaire en lien avec la commune et le bailleur social qu'elle désignera pour réaliser les logements sociaux.

Article 6 – Durée de la convention

La Convention est conclue pour une durée de 4 ans à compter de sa date de signature. Cette durée peut être prorogée en application de l'article 12.

Article 7 - Coût de revient prévisionnel de l'assiette foncière requalifiée

Le coût de revient de l'EPORA de l'assiette foncière décrite à l'article 5 est estimé à : 460 100 € HT (arrondi au millier d'euro supérieur)

Les Parties reconnaissent que le projet foncier objet de la présente Convention comporte des risques d'aléas, pouvant conduire à l'augmentation des dépenses de l'opération et du coût de revient du foncier évoqué ci-avant.

Aussi, les Parties s'accordent sur le fait que l'EPORA pourra poursuivre l'opération en engageant des dépenses, sans nécessité d'en passer par la voie d'un avenant, tant que celles-ci ne conduisent pas à ce que le coût de revient prévisionnel HT ne dépasse de plus de 15% le montant indiqué ci-avant.

Article 8 – Minorations foncières octroyées, participations de(s) la collectivité(s) partenaire(s) et prix de vente contractuel prévisionnels

Au vu des caractéristiques de l'opération d'aménagement et du projet foncier nécessaire pour mobiliser et adapter l'assiette foncière, l'EPORA consent les minorations foncières suivantes :

8.1 Minoration foncière pour charges exceptionnelles et exorbitantes

Sans objet (*si le bien ne fait pas l'objet d'une minoration foncière*)

8.2 Minoration foncière en faveur du logement locatif social ou équivalents en commune déficitaires et carencées (SRU)

L'opération d'aménagement pour laquelle l'EPORA prépare le foncier vise la réalisation de logements locatifs sociaux ou équivalents et est éligible à la minoration SRU en vertu des délibérations prises par le conseil d'administration de l'EPORA. Aussi, au titre des fonds constitués des pénalités SRU dont il dispose en vertu de la loi, l'EPORA attribue à la présente opération une minoration sur déficit, conformément aux délibérations de l'établissement dont les principes sont appliqués dans le bilan financier en annexe 4 de :

156 600 € HT

**CONVENTION
OPERATIONNELLE**Convention
n°42G146

Page 8 sur 35

8.3 Prix de vente contractuel prévisionnel de l'assiette foncière et participations de la(des) collectivité(s) partenaire(s)

Le prix de vente contractuel prévisionnel de l'assiette foncière à la Collectivité compétente, résulte du prix de revient, tel que défini dans les conditions générales, et des minorations foncières attribuées au projet foncier, et s'élève à titre prévisionnel à :

303 500 € HT

Le prix de vente contractuel prévisionnel de l'assiette foncière tient compte de la perception par l'EPORA de participations financières prévisionnelles de la(des) Collectivité(s) partenaire(s) suivantes :

Collectivité partenaire1 : 0 € HT.

Collectivité partenaire 2 : 0 € HT.

Article 9 - Éléments justificatifs des valeurs des fonciers requalifiés

La valeur vénale² estimée des biens requalifiés est égale à : 303 500 € HT

Cette valeur a été établie en considération de :

Assiette foncière pour le projet de logements sociaux = (2860 m² de TAB à 105 € /m²) + (1740 m² de terrain agricole et inondable à 0,38 € /m² selon la DIE), soit 4600 m² de terrain à 300 000 € HT ce qui représente une charge foncière admissible par le bailleur.

Pour information, la valeur marché d'un terrain à bâtir pour du logement libre correspondant à cette assiette foncière est estimée à 159 € / m² par la DIE.

Assiette foncière de terrain agricole et inondable à céder à la commune = 9280 m² à 0,38 € /m² selon la DIE, soit 3 500 € HT arrondi.

Article 10 – Gestion des données personnelles

Les stipulations applicables à la gestion des données personnelles sont indiquées en annexe 7.

Chaque Partie s'engage à désigner un point de contact au sein de son organisation pour les personnes concernées. Les coordonnées de cette personne sont les suivantes :

- Pour l'EPORA : son Délégué à la Protection des Données joignable à l'adresse suivante dpd@epora.fr ou par voie postale à l'adresse : EPORA - 2 avenue Grüner - CS 32902 - 42029 Saint-Etienne Cedex 1.

- Pour la(es) Commune : son Délégué à la Protection des Données joignable à l'adresse suivante [...] ou par voie postale à l'adresse[].

² **Valeur vénale est** le prix probable auquel le bien requalifié par l'EPORA peut être vendu sur le marché au regard de la dynamique foncière du territoire à la date de la convention.

**CONVENTION
OPERATIONNELLE**Convention
n°42G146

Page 9 sur 35

- Pour l'Intercommunalité : son Délégué à la Protection des Données joignable à l'adresse suivante [...] ou par voie postale à l'adresse[].

CLAUSES GÉNÉRALES

Article 11 - Objet général de la convention

11.1 La présente Convention opérationnelle a pour objet de déterminer les modalités de la coopération publique entre l'EPORA et la ou les Collectivité(s) signataire(s) pour la réalisation de leurs missions de service public.

11.2 L'EPORA est ainsi chargé d'acquérir une assiette foncière et de la requalifier, le cas échéant, en vue de restituer un foncier dans un état compatible avec le projet d'aménagement poursuivi par la Collectivité ou ses concédants. Pour ce faire, l'EPORA conduit des études techniques et pré-opérationnelles, acquiert les fonciers du périmètre des présentes, assure la maîtrise d'ouvrage des travaux de proto-aménagement le cas échéant et gère en qualité de propriétaire, les biens immobiliers nécessaires au projet d'aménagement poursuivi par la ou les Collectivité(s) signataire(s) durant le portage selon les modalités de coopération technique stipulées en annexe.

11.3 L'EPORA consent aux présentes de mobiliser, sans répercussion financière pour la Collectivité compétente, son ingénierie technique, administrative et financière propre en matière d'actions foncières, de gestion, de sécurisation du patrimoine et de maîtrise d'ouvrage de la requalification foncière.

11.4 Il assure par ailleurs le portage financier, durant la convention, des dépenses consenties pour la réalisation des missions susvisées, nécessitant des expertises ou interventions externes, dont la somme constituera le prix de vente des biens destinés à chaque Collectivité garante.

11.5 La Collectivité partenaire compétente des présentes s'engage(nt), au travers de leurs compétences propres à faciliter l'ensemble des opérations foncières en mettant à disposition toutes les informations nécessaires et en permettant à l'établissement de mobiliser les moyens de prérogatives publiques utiles.

11.6 La (es) Collectivité(s) partenaire(s) compétente(s) désignée(s) à l'article 1 s'engage(nt) au titre des présentes, à acquérir les biens requalifiés le cas échéant, pour l'opération d'aménagement et portés par l'EPORA dans les conditions fixées aux présentes ou à désigner un tiers en mesure de le faire. Dans ce dernier cas, la convention fixe également les modalités de versement par la(es) Collectivité(s), d'une subvention de complément de prix compensant le cas échéant le déficit global de l'opération.

11.7 Les Collectivités ont défini le projet d'aménagement relevant de leurs compétences qui sera l'objet de leur collaboration avec l'EPORA et s'engagent, eu égard aux portages de l'EPORA, à ne pas modifier de manière substantielle ni son économie générale, ni les vocations futures.

Article 12 – Durée de la convention et du portage

La durée de la présente Convention est fixée à l'article 6 de la présente Convention. Cette durée s'entend à compter de la date de signature des présentes.

A défaut de congé ou de demande de non-prorogation formulée par l'une des Parties, 6 mois avant l'échéance, la Convention se prolonge tacitement au-delà de l'échéance fixée ci-avant par période d'un an. Postérieurement à la première prorogation, le congé peut être donné à tout moment par

**CONVENTION
OPERATIONNELLE**Convention
n°42G146

Page 10 sur 35

l'une ou l'autre des Parties par courrier recommandé avec accusé de réception, avec un préavis de 6 mois à compter de la date de réception du congé.

Au-delà du terme de la Convention ou du préavis si elle est prorogée, il n'est plus possible d'engager de nouveaux portages fonciers ou d'opérations de requalification foncière. La Collectivité compétente acquiert la totalité de l'assiette foncière dans les six mois suivants le terme de la Convention au plus tard. L'EPORA assurera les dépenses nécessaires au portage foncier dans les conditions des présentes jusqu'à l'exécution complète des engagements des Parties de vendre et d'acquérir les biens.

Article 13 – Engagements de vendre et d'acquérir

La Collectivité compétente poursuivant le projet d'aménagement s'engage sans réserve, au titre des présentes, à acquérir l'assiette foncière au prix de vente contractuel indiqué à l'article 15, au terme de son portage correspondant au terme de la Convention, dans les conditions précisées aux présentes.

Réciproquement, l'EPORA s'engage à céder l'assiette foncière acquise à la Collectivité compétente au plus tard au terme du portage, aux prix et conditions stipulées aux présentes.

La Collectivité compétente peut désigner un tiers pour se substituer à elle dans l'acquisition des biens à l'EPORA dans les conditions prévues dans le présent contrat. Dans ces circonstances, elle s'engage à ce que la vente se fasse dans les mêmes conditions que celles qui lui sont applicables ou, si cela s'avère impossible, de compenser les écarts de conditions et de prix, dans les limites prévues par la Convention.

Article 14 - Respect de la destination des unités foncières cédées

La Collectivité s'engage à maintenir la destination des Biens immobiliers stipulée aux clauses particulières, qu'elle acquiert auprès de l'EPORA, dans les conditions fixées dans les clauses particulières, et ce, pendant un délai d'au moins 5 ans suivant sa date d'acquisition.

La Collectivité s'engage en outre à maintenir ladite destination, en dépit d'éventuelles ventes successives et informe l'EPORA de la modification de la destination des Biens dès sa constatation.

Si la destination est modifiée dans le délai susmentionné, la Collectivité est tenue de rembourser à l'EPORA les subventions publiques perçues, et les minorations foncières accordées par l'EPORA. Ce remboursement intervient sans délais, dans les conditions fixées par l'EPORA dans le cadre d'une demande écrite et sur la base d'un constat établi par tout moyen, notamment par constat d'huissier attestant du changement de la destination des Biens.

Les actes de cession à la Collectivité ou au tiers qu'elle a désigné, peuvent prévoir des servitudes, des clauses d'usages destinées à garantir le maintien de la destination des Biens conforme à celles définies dans les conditions particulières.

Dans le cas où des subventions auraient été attribuées à l'EPORA dans le cadre de l'opération de requalification foncière, celles-ci viendront en déduction du prix de revient, en vue d'établir le prix de vente. En contrepartie, la(es) collectivité(s) garante(s) ou le tiers désigné subrogera l'EPORA dans ses droits et obligations vis-à-vis des financeurs.

**CONVENTION
OPERATIONNELLE**Convention
n°42G146

Page 11 sur 35

Article 15 – Prix de vente contractuel de l'assiette foncière mobilisée

Conformément aux statuts des Établissements Publics Fonciers d'État (EPFE), **le prix de vente contractuel** de l'assiette foncière mobilisée et préparée par l'EPORA et cédée à la Collectivité compétente est égal à son prix de revient.

Le prix de revient correspond à la valeur comptable HT mentionnée dans les écritures de l'EPORA. Il est égal à la somme des dépenses réglées dites de portage foncier affectées à l'unité foncière considérée (dit coût de revient) diminuée des recettes d'exploitation, recettes opérationnelles (vente mobilière, matériaux, etc.) de valorisation des biens (loyers, indemnité d'occupation, etc.) et des subventions perçues qui lui sont attachées.

Les dépenses dites de portage foncier consistent en :

- le prix d'acquisition de la propriété vendue, les frais de notaire et de publication et autres frais connexes ;
- le coût des études techniques réalisées ;
- le coût des travaux de requalification et de sécurisation réalisés comprenant les coûts de maîtrise d'œuvre et tous autres frais connexes ;
- le cas échéant, les frais de relogement et de résiliation relatifs aux contrats d'occupation ;
- les frais de gestion afférents (assurances, taxes et impôts affectés, sécurisation et entretien du patrimoine, etc.) ;
- les frais de consultation d'opérateurs le cas échéant ;
- les honoraires de conseils ou autres, et de contentieux le cas échéant ;
- toutes autres dépenses relatives au foncier considéré.

Les taxes foncières, la taxe d'habitation sur les logements vacants, les frais d'assurance ainsi que les dégrèvements éventuels de l'année de la vente ne sont pas pris en compte dans le calcul du prix de revient et ne sont pas refacturés ultérieurement. Les frais de l'année de la vente sont donc pris en charge intégralement par l'EPORA et les dégrèvements acquis par l'EPORA.

L'agent comptable public de l'EPORA certifie l'état des dépenses et recettes réalisées sur les biens vendus. L'EPORA s'engage à transmettre cet état à la Collectivité compétente.

Le prix de vente contractuel de l'unité foncière vendue à la Collectivité peut être diminué, le cas échéant, de la valeur des minorations foncières consenties par l'EPORA et des participations financières obtenues les Collectivités partenaires signataires des présentes et non cessionnaires au vu des déficits financiers observés.

Article 16 - Application de minorations foncières sur déficit de requalification

Dans le cadre des modalités applicables au jour de la signature des présentes délibérées par le conseil d'administration de l'EPORA, une minoration foncière peut être attribuée au projet foncier dans les clauses particulières des présentes.

Si tel est le cas, la minoration foncière est calculée à partir du bilan financier joint en annexe 3 en référence au déficit foncier et par application d'un pourcentage de prise en charge du déficit foncier par l'EPORA. Les valeurs vénales inscrites au bilan peuvent être réactualisées d'un commun accord entre les Parties au terme d'un délai de 5 années suivants la signature des présentes. L'actualisation se base sur les mêmes éléments de méthode que ceux ayant permis de déterminer les valeurs

**CONVENTION
OPERATIONNELLE**Convention
n°42G146

Page 12 sur 35

initiales et relatés à l'article 9 appliqués à l'année d'actualisation. En application de la délibération 21-030, sous réserve de modifications ultérieures du Conseil d'Administration de l'EPORA, si le prix de vente à un tiers est supérieur à la valeur vénale indiquée à l'annexe 3, ce prix de vente se substituera à la valeur vénale. S'il est inférieur, la valeur vénale est inchangée.

La minoration figurant sur l'annexe 3 est déduite du prix de revient pour déterminer le prix de vente contractuel de l'assiette foncière objet des présentes lors de la cession de celle-ci à la Collectivité partenaire compétente.

Une fois l'ensemble des biens nécessaires à l'opération d'aménagement cédés, le bilan financier final est établi pour calculer la minoration définitive de l'EPORA dans les conditions précisées à l'article 20.

Article 17 - Application de minorations foncières en faveur du logement locatif social (SRU)

Dans le cadre des modalités applicables au jour de la signature des présentes délibérées par son conseil d'administration, l'EPORA peut prévoir l'attribution de minorations foncières en faveur du logement locatif social dans les conditions particulières des présentes.

L'annexe 4 précise le projet et les modes de calcul.

Si tel est le cas, celles-ci sont déduites des prix de revient pour déterminer les prix de vente contractuels des biens auxquelles elles ont été affectées.

Article 18 – Modalités particulières applicables en cas de ventes partielles de l'assiette foncière

Dans le cas où la Collectivité partenaire souhaite acquérir auprès de l'EPORA des parties de l'assiette foncière en cours de mobilisation, le prix de vente des biens concernés est égal à leur prix de revient diminué le cas échéant d'une minoration foncière.

Si l'unité foncière vendue n'est pas concernée par des travaux de requalification foncière ou n'est pas éligible à la minoration au vu des modalités de calcul délibérées par le Conseil d'Administration de l'EPORA, son prix de vente ne fait pas l'objet de minoration.

Dans le cas contraire, la minoration imputée à l'unité foncière est déterminée à partir d'un sous-bilan financier identique à celui de l'annexe 3 et selon l'article 15.

Les dépenses globales ayant portées que partiellement sur l'unité foncière cédée relevant de la gestion patrimoniale (assurance, taxe foncière, fluides) peuvent ne pas être incluses dans le coût de revient de la vente partielle. Cette décision est à la discrétion de l'EPORA. Ces dépenses seront reprises dans le calcul du solde de l'opération prévu aux présentes ou lors de cessions ultérieures à la Collectivité.

Article 19 - Substitution de la collectivité compétente par un tiers

19.1 Principes de la substitution

A sa demande, la Collectivité compétente peut se faire substituer par un tiers dans ses obligations d'acquérir tout ou partie des biens auprès de l'EPORA. La vente intervient aux mêmes conditions que celles applicables à la Collectivité au titre des présentes.

**CONVENTION
OPERATIONNELLE**Convention
n°42G146

Page 13 sur 35

Cette procédure ne dégage pas la Collectivité compétente de ses obligations d'acquérir et se fera à ses frais et risques dans le cas où le tiers désigné défailirait.

La vente à tiers se fera après une publicité adaptée garantissant que la vente du bien est notoire et, le cas échéant, avec mise en concurrence des offres d'achat recueillies.

Toujours à sa demande, la Collectivité compétente peut demander à l'EPORA de se faire substituer par un tiers à un prix de vente ou à des conditions différentes de celles prévues à la présente Convention. L'EPORA et la Collectivité échangent sur ladite substitution et ses modalités. Chacune des parties peut unilatéralement décider de ne pas donner suite à la substitution sans nécessité d'en justifier les motifs.

Dans le cas où le prix de vente à tiers est inférieur aux avis de valeurs mentionné à l'article 19.2, l'EPORA se réserve le droit de ne pas donner suite à la substitution s'il estime que les motifs d'intérêt général et les contreparties ne justifient pas l'écart de prix.

19.2 Modalités de la substitution

La Collectivité compétente s'engage à transmettre à l'EPORA la délibération de son instance qui désigne le tiers qui se substitue à ses obligations et les conditions dans lesquelles il le fait. Cette délibération précise :

- la désignation du tiers cessionnaire ;
- le bien cédé, notamment les références cadastrales ;
- le prix de vente négocié HT ;
- l'avis de valeur de la Direction de l'Immobilier de l'Etat ou un avis de valeur d'un professionnel de l'immobilier ou d'un notaire;
- lorsque le prix de vente est inférieur aux avis de valeurs susvisés, les motifs d'intérêt général et les contreparties justifiant cette différence.

19.3 Participations de la collectivité

Dans le cas où le prix de vente contractuel est supérieur au prix de vente négocié avec le tiers désigné, la Collectivité devient redevable automatiquement, dès l'effectivité de la vente, d'une participation financière égale à la différence entre le prix de vente contractuel et le prix de la vente au tiers.

Dans la mesure où la participation de la collectivité permet à l'acquéreur désigné par elle d'acquérir les biens en dessous du prix de vente contractualisé, il y a lieu de considérer cette participation comme une subvention « complément de prix » au sens de la réglementation applicable en matière de taxe sur la valeur ajoutée.

Cette subvention « complément de prix » sera soumise aux règles d'imposition applicable à l'opération dont elle complète le prix. Ainsi, cette participation sera imposable à la TVA si l'opération de vente est elle-même soumise au régime fiscal de la TVA.

Au terme de la Convention, un solde des participations est établi dans les conditions de l'article 20.4.

**CONVENTION
OPERATIONNELLE**Convention
n°42G146

Page 14 sur 35

19.4 Destination - obligation de réaliser et clause anti-spéculative portant sur les biens cédés à tiers

Lorsque la vente intervient au bénéfice d'un tiers désigné par la commune au vu d'un projet porté par celui-ci, la destination des biens cédés, notamment le nombre de logements le cas échéant, est précisée à l'acte de vente, est garantie par des clauses spécifiques en accord avec la Collectivité. La Collectivité informera l'EPORA de tout non-respect des dites clauses dont elle aurait connaissance.

De même, l'acte de vente à tiers garantit la réalisation concrète du projet dans un délai limite fixé entre la Collectivité compétente et l'EPORA et prévoit une clause anti-spéculative.

Si la destination est modifiée dans le délai de cinq ans, le tiers est tenu de rembourser à l'EPORA 3% du prix de vente HT et les éventuelles subventions publiques et participations des partenaires dont a bénéficié le foncier considéré.

La présente clause sera reproduite dans les actes successifs de mutation pendant une durée de 5 ans à compter de la signature de l'acte de vente par l'EPORA.

Article 20 - Modalités de paiement – Versement des avances – Solde de l'opération

20.1 Modalités de paiement des prix correspondant aux ventes à la Collectivité

Le prix des biens vendus par l'EPORA à la Collectivité compétente dans le cadre des présentes est perçu en totalité et en une seule fois consécutivement à la vente, selon les conditions réglementaires en vigueur s'appliquant aux personnes morales de droit public. Par dérogation justifiée, l'EPORA peut accepter à l'acte de vente un paiement du prix réalisé en 2 échéances maximum, sur, au plus, deux exercices consécutifs.

Lorsque des dépenses engagées en cours de portage n'ont pas pu être payées par l'EPORA avant la vente notamment du fait de contentieux en cours ou de délais imposés par les créiteurs, et qu'elles n'ont pas été intégrées au prix de vente en conséquence, une clause de complément de prix est prévue à l'acte de vente de sorte que ces dépenses, une fois celles-ci certifiées, puissent être réintégrées au prix de la vente et payées par la Collectivité compétente.

Un état certifié des dépenses et recettes complémentaires est alors établi et communiqué à la Collectivité compétente accompagné d'un titre de recette correspondant au complément de prix.

20.2 Solde des remboursements de dépenses et recettes de la Collectivité compétente

Les dépenses payées déduction faite des recettes perçues par l'EPORA demeurent exigibles auprès de la Collectivité compétente après la date de la dernière vente. Cette dernière procédera au remboursement des dites dépenses dans les 30 jours suivants la réception d'un état des dépenses et recettes certifié par l'agent comptable public de l'EPORA et du titre de recette correspondant.

Dans l'hypothèse où les frais engagés n'aboutissent à aucun portage foncier au titre de la présente Convention, ces frais seront facturés à la Collectivité. L'EPORA pourra décider de participer aux dits frais conformément aux délibérations de son Conseil d'Administration.

L'EPORA ne demandera pas le remboursement des dépenses et n'est pas tenu de rembourser les recettes perçues dès lors qu'elles sont inférieures à 500 € HT.

**CONVENTION
OPERATIONNELLE**Convention
n°42G146

Page 15 sur 35

20.3 Versement d'avances sur prix de cession

La Collectivité compétente peut convenir de verser des avances mobilisables selon un échéancier particulier en déduction des sommes à verser par voie d'avenant ou lors de la signature de la convention.

Les échéanciers d'avances prévues à la signature des présentes sont fournis en annexe 6.

La collectivité peut également demander à l'EPORA, en cours de Convention, la mise en place d'avances mobilisables standardisées sur les prix de vente des biens portés.

L'EPORA dispose d'un délai de 30 jours pour décider de la mise en place de ces avances, à défaut de quoi elles sont réputées refusées.

Dès lors, la décision de l'EPORA retient une des trois options suivantes :

OPTION A : Versement d'une avance à l'échéance souhaitée de 30% du prix d'acquisition du bien considéré ;

OPTION B : Versement d'une avance à l'échéance souhaitée de 50% du prix d'acquisition du bien considéré ;

OPTION C : Versement d'une avance à l'échéance souhaitée de 70% du prix d'acquisition du bien considéré.

Les avances réalisées dans ce cadre sont arrondies au millier d'euros supérieur.

La décision de l'EPORA précise l'option retenue et le montant correspondant.

A l'approche de la date de versement de l'avance, l'EPORA émet et communique à la Collectivité compétente le titre de recette correspondant. Au vu du titre, la Collectivité procède au versement de l'avance dans les 30 jours suivant la date de réception du titre de recette.

Dans le cas où les avances mobilisables devaient être supérieures aux sommes dues par la Collectivité, l'EPORA s'engage à reverser l'excédent à la Collectivité garante dans les 30 jours suivant l'émission du titre de recette par la Collectivité compétente, établi sur la base du bilan financier définitif.

20.4 Solde des participations

A l'issue de la dernière vente à tiers, un solde des participations définitives de la Collectivité compétente est calculé conformément à l'article 19.3. Ces participations sont intégrées au calcul du solde financier de la Convention.

20.5 Solde financier de la Convention

Le solde dû par la Collectivité est établi en déduisant du prix de vente contractuel prévu à l'article 15 pour les fonciers vendus, l'ensemble des prix de vente perçus effectivement par l'EPORA. Le solde est assujéti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le solde fait l'objet d'un titre de recette émis par l'EPORA qui le transmet à la Collectivité compétente accompagné des pièces justificatives, à savoir :

- L'état des dépenses certifiées définitif ;
- Le bilan financier permettant d'établir la minoration foncière définitive ;
- L'état des recettes diverses, participations, et des prix de vente partiels perçus.

**CONVENTION
OPERATIONNELLE**Convention
n°42G146

Page 16 sur 35

Le solde est établi et refacturé, s'il est supérieur à 500 € HT. En deçà de 500 € HT, l'EPORA ne demandera pas le solde.

La Collectivité partenaire verse dans les trente jours suivant la réception du titre de recette les sommes correspondantes.

Dans le cas où le solde fait apparaître un boni, c'est-à-dire que l'ensemble des prix de vente perçus effectivement par l'EPORA est supérieur au prix de revient TTC des terrains vendus, celui-ci :

- Est déduit du prix de revient TTC s'il reste une vente ou une refacturation à réaliser à la Collectivité. La part de boni excédant le prix de revient est acquise à l'EPORA ;
- Dans tous les autres cas, il est acquis à l'EPORA.

Sur demande motivée de la Collectivité, ce boni peut être réparti entre les Parties par avenant.

Article 21 – Clause anti-spéculative

Il est expressément convenu que pour le cas où la Collectivité revendrait les Biens en l'état où elle les a acquis, en une ou plusieurs fois, à un prix supérieur à celui fixé dans l'acte de vente signé entre l'EPORA et la Collectivité, cette dernière sera redevable à l'EPORA, en fonction de la date de revente de la dernière parcelle, d'une somme calculée de la manière suivante :

- Si la revente intervient dans les 2 ans à compter de la date de vente de l'EPORA à la Collectivité, la Collectivité remboursera à l'EPORA 100% de la différence entre le prix payé à l'EPORA et le prix de revente de la Collectivité du ou des Biens considérés ;
- Si la revente intervient plus de 2 ans et jusqu'à 5 ans après la date de vente de l'EPORA, la Collectivité remboursera à l'EPORA une somme correspondant à :
 - o le pourcentage de minoration de l'EPORA appliqué à la différence entre le prix payé à l'EPORA et le prix de vente par la Collectivité du ou des Biens considérés ;
 - o où à défaut de minoration de l'EPORA 50 % de la différence entre le prix payé à l'EPORA et le prix de vente par la Collectivité du ou des Biens considérés ;
- Si la revente intervient plus de cinq ans après de la date de la vente de l'EPORA à la Collectivité, aucune somme ne sera due.

La présente clause sera reproduite dans les actes successifs de mutation pendant une durée de 5 ans à compter de la signature de l'acte de vente par l'EPORA.

Article 22 – Mobilisation des subventions publiques

L'EPORA pourra mobiliser les subventions publiques susceptibles d'être allouées par les personnes publiques en fonction des caractéristiques des portages réalisés.

Il est précisé que seul l'EPORA est compétent pour mobiliser les subventions publiques liées aux dépenses qu'il réalise, sauf accord express de l'EPORA à l'une des parties.

Article 23 – Communication et gouvernance

**CONVENTION
OPERATIONNELLE**Convention
n°42G146

Page 17 sur 35

23.1 Echanges d'informations entre les Parties

Dans le cadre du suivi annuel prévu à l'article 23.4 de la Convention, l'EPORA s'engage à remettre à la(es) Collectivité(s), à leur demande toutes informations relatives à l'état d'avancement de la Convention.

En tout état de cause, l'EPORA s'engage à remettre à la(es) Collectivité(s), toutes les informations qu'il détient : diagnostics techniques, études réalisées, programme de travaux et procès-verbaux de réception des travaux.

La(es) Collectivité(s) s'engage(nt) en retour à remettre à l'EPORA toutes les informations de toutes natures en sa possession et de nature à faciliter la mission de ce dernier. Elle(s) donnera(ont) accès aux agents de l'EPORA ou à ses commettants dûment mandatés à tous documents ou informations en leur possession et nécessaires à l'accomplissement de la mission de l'EPORA.

La(es) Collectivités met(tent) à disposition pour le système d'information géographique de l'EPORA (SIG) les données numériques diverses dans le secteur concerné par la réalisation de la Convention.

Les fichiers informatiques de données sont extraits de différentes bases de données : plan cadastral, PLU, photos aériennes ou toute autre donnée permettant de mener à bien les objectifs définis par la Convention.

Les Parties s'engagent à conserver l'ensemble des données transmises par la(es) Collectivité(s), sous toutes formes et sous tous supports, pour autant que leur utilisation soit strictement liée à l'objet de la Convention. L'EPORA s'interdit expressément tout autre usage de ces données.

Elles s'engagent à détruire les données qu'il n'aurait pas utilisées dans le cadre de l'exécution de la Convention.

23.2 Obligations de transparence sur les engagements financiers

La(es) Collectivité(s) s'engage(nt) à informer son(leur) assemblée délibérante, notamment dans ses procédures et documents budgétaires en inscription hors bilan, des engagements contractés dans le cadre des Conventions passées avec EPORA dans les conditions prévues par le code général des Collectivités territoriales.

23.3 Dispositions générales en matière de communication des Parties

En application de la Convention, l'EPORA coopère avec les autres signataires très en amont des opérations prévues par celle-ci, afin de requalifier le foncier et de faciliter la mise en œuvre de son projet.

L'EPORA, s'engage, dans la communication institutionnelle relative aux opérations qu'il mène, à indiquer, à ses frais et de manière lisible sur tous ses supports de communication, qu'il intervient en coopération avec la(es) Collectivité(es).

De même, lorsque la(es) Collectivité(s) mènera(ont) à bien son(leur) projet sur un tènement ayant bénéficié de l'intervention de l'EPORA, la communication alors mise en place devra indiquer, à ses frais et de manière lisible sur tous ses supports de communication.

Par ailleurs, dans le cadre de leur partenariat, les Parties s'engagent mutuellement à associer l'ensemble des cosignataires de la Convention à toute manifestation ou événement lié au projet commun.

**CONVENTION
OPERATIONNELLE**Convention
n°42G146

Page 18 sur 35

23.4 Suivi annuel de la Convention et comité de pilotage

D'accord entre les Parties, le suivi de la présente Convention et des engagements liés est réalisé dans le cadre d'un comité de pilotage faisant concourir des représentants des Parties signataires, que chaque partie s'engage à désigner à la suite de la signature des présentes.

Le comité de pilotage est le lieu d'échange privilégié pour :

- Piloter les acquisitions foncières mise en œuvre par les Parties, préciser le sort réservé aux différents portages, convenir des plannings de mise en œuvre, préparer la contractualisation aval avec l'EPORA ;
- Convenir des modalités de mise en place des outils de maîtrise foncière, notamment du droit de préemption urbain et de procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Rendre compte de l'avancement des études et dossiers d'acquisition foncière et échanger sur les projets de demande d'acquisition ;
- Echanger et arrêter les programmes de requalification foncière et rendre compte de l'avancement des opérations de requalification foncières ;
- Planifier financièrement les ventes, les appels à participation, les remboursements divers résultant de l'application des présentes ;
- Planifier les cessions, cadrer et organiser les recherches d'opérateurs ;
- Tout autre sujet utile à l'accomplissement de la mission de partie dans le cadre des présentes.
- etc.

Article 24 – Constatation de bonne fin, résiliation, clause pénale et litiges

24.1 Constatation de bonne fin de la Convention

D'accord entre les Parties, les engagements nés de la Convention prennent fin à la constatation, par l'EPORA, de l'absence de portage foncier et de la complète réalisation des engagements financiers, notamment du versement du solde des remboursements exigibles. Cette constatation prend la forme d'un courrier adressé aux Collectivités signataires prenant acte de la situation et de la clôture de la Convention.

24.2 Résiliation sur accord des Parties

Sauf application des dispositions susvisées, la Convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les Parties.

En cas de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des missions effectuées par l'EPORA. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal communiqué à la Collectivité qui dispose d'un délai de 30 jours à compter de la réception pour l'approuver. En l'absence d'accord expresse de la Collectivité dans ce délai, le procès-verbal est réputé accepté.

La Collectivité est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPORA dans un délai de six mois suivant la décision de résiliation de la Convention.

24.3 Stipulations applicables en cas de dépassement des durées de portage

D'accord entre les Parties, dans le cas où les durées de portage stipulées à l'article 12 ne sont pas respectées du seul fait de la Collectivité compétente, l'EPORA peut facturer à ladite Collectivité, qui



**CONVENTION
OPERATIONNELLE**

Convention
n°42G146

Page 19 sur 35

accepte de la payer, une pénalité de 3% du prix de vente contractuel à chaque date anniversaire de portage au-delà de l'échéance, dès la première année de dépassement effectif, facturée chaque année.

24.4 Stipulations applicables en cas de litiges ou de contestation

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la Convention, les Parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

A défaut, si aucun accord ne peut être trouvé dans un délai de 3 mois à compter de la première convocation d'une partie par l'autre par LRAR, le litige est porté devant le Tribunal Administratif compétent.

Article 25 – Annexes

Les annexes font partie intégrante de la présente Convention et ont la même valeur contractuelle.

Fait à Saint-Etienne, le
En 1 exemplaire original par signataire.

**Pour la Commune
le Maire,
Olivier JOLY**

**Pour l'EPCI ou Métropole
le Président,
Christophe BAZILE**

**Pour l'EPORA,
la Directrice Générale,
Florence HILAIRE**

**CONVENTION
OPERATIONNELLE**Convention
n°42G146

Page 20 sur 35

Annexes

ANNEXE 1 – Modalités de la coopération technique

Article 1 – Les études pré-opérationnelles et opérationnelles techniques

L'EPORA est chargé par les Collectivités partenaires, de réaliser, les études pré-opérationnelles et techniques rendues nécessaires pour l'exécution de la Convention.

Celles-ci sont pilotées en coopération avec les Collectivités par l'EPORA, qui en assure la passation des marchés nécessaires en sa qualité de pouvoir adjudicateur et conformément aux dispositions du Code de la Commande Publique.

Article 2 – Les acquisitions

- 2.1- Cadre d'acquisition pour l'EPORA

Dans le cadre des présentes, l'EPORA se fera fort d'acquérir l'ensemble des biens désignés par la Collectivité comme étant nécessaires à l'opération d'aménagement qu'elle poursuit. Pour ce faire, il recourt à l'ensemble des moyens de l'action publique foncière pour maîtriser le périmètre des présentes, développés ci-après.

Pour assurer la complète maîtrise du périmètre ainsi défini, le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique peut s'avérer nécessaire. La Collectivité déclare en être parfaitement informée.

- 2.2- Acquisitions amiables

L'EPORA négocie amiablement les biens immobiliers restant au sein du périmètre de la Convention dans des conditions et modalités convenues avec la(les) Collectivité(s) partenaires. Il se fait fort d'obtenir un consentement des propriétaires, ou de leur représentant, sur la chose et le prix sur la base des conditions que la Collectivité compétente considère acceptables.

L'EPORA s'engage à informer régulièrement la Collectivité compétente du déroulement des négociations amiables par tout moyen.

Les Parties signataires s'engagent réciproquement à la confidentialité des échanges portant sur les négociations amiables. En particulier, les Parties renoncent à communiquer à des tiers, les éléments de rendus-comptes de l'EPORA aux Collectivités signataires.

De plus, les Collectivités signataires renoncent par les présentes à interférer dans des négociations amiables qu'elles confient à l'EPORA, sans l'en informer et recueillir préalablement son accord, à défaut de quoi l'EPORA considérera être déchargé de la négociation.

La Collectivité peut solliciter l'acquisition par l'EPORA de biens qu'elle aura négociés amiablement elle-même. Dans ces circonstances, la Collectivité précise l'ensemble des éléments ayant permis d'obtenir le consentement dans le cadre de sa demande d'acquisition. L'EPORA appréciera si ces conditions sont acceptables, notamment eu égard aux réglementations qui lui sont applicables et au cadre d'acquisition qu'il se fixe et peut refuser d'acquérir dans les conditions proposées.

**CONVENTION
OPERATIONNELLE**Convention
n°42G146Page **21** sur **35****2.3- Droits de préemption, de priorité et de délaissement**

En sa qualité d'établissement public d'Etat, l'EPORA peut exercer des prérogatives de puissance publique pour acquérir des biens immobiliers par voie de préemption, de droit de priorité, et tout autres droits de délaissement prévu par le Code de l'Urbanisme.

En application des articles L.213-3 et L.240-1 du Code de l'Urbanisme, la Collectivité ou l'EPCI compétent, et titulaire du DPU, peut à tout moment déléguer à l'EPORA son droit de priorité et/ou son droit de préemption, par le biais d'une décision de délégation générale ou partielle.

En application de l'article L.230-3 du Code de l'Urbanisme, la Collectivité ou l'EPCI compétent peut également déléguer à l'EPORA son obligation d'acquérir en matière de mise en demeure d'acquérir d'emplacements réservés, par le biais d'un arrêté édicté au cas par cas.

S'agissant du droit de préemption urbain, la Collectivité compétente fournit à l'EPORA, à l'occasion de la signature des présentes :

- la délibération exécutoire instituant le droit de préemption urbain sur son territoire ;
- la délibération exécutoire déléguant au représentant de la Collectivité l'exercice du droit de préemption urbain pour la durée du mandat et lui accordant la faculté de déléguer l'exercice de ce droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien, en vertu de l'article L.2122.22 ou de l'article L. 5211-9 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- le cas échéant, la décision de subdélégation du droit de préemption à l'EPORA
- les certificats d'affichage des délibérations concernées.

Pour les autres pouvoirs qu'elle souhaiterait déléguer, elle fournit les mêmes pièces en les joignant à la demande d'acquisition relatée ci-dessus.

La Collectivité compétente choisit le mode de délégation des pouvoirs à l'EPORA. S'agissant de l'exercice du droit de préemption urbain, elle précise à l'EPORA quelle option elle choisit entre :

- OPTION A : La délégation au cas par cas, par décision de l'instance délibérative ;
- OPTION B : La délégation au cas par cas, par décision du représentant légal de la Collectivité délégataire ;
- OPTION C : La délégation permanente, par délibération de l'instance délibérative compétente sur tous les périmètres d'étude et de veille renforcés, instaurés dans le cadre des présentes, et au cas par cas dans les autres secteurs de la commune ;
- OPTION D : La délégation permanente, par délibération de l'instance délibérative compétente sur le périmètre de la Convention.

La Collectivité compétente qui souhaite déléguer ses pouvoirs à l'EPORA s'assure préalablement, d'une part, que l'EPORA accepte d'exercer par délégation le pouvoir dans les conditions mises en place par les Collectivités.

La Collectivité compétente est garante de la légalité des délégations de pouvoir confiées à l'EPORA. Elle doit en particulier s'assurer de l'opposabilité des délibérations et décisions prises en la matière. Elle renonce à se retourner contre l'EPORA en cas d'annulation des décisions trouvant leur cause dans l'invalidité de leur décision de délégation.

L'EPORA peut renoncer à exercer les pouvoirs s'il estime que leur régularité est compromise et que cette situation génère des risques significatifs de recours en annulation des décisions qu'il prendra, pour le compte des Collectivités délégataires.

Dans le cas où la Collectivité s'apprête à déléguer un pouvoir à l'EPORA, la Collectivité titulaire du droit de préemption s'engage à réaliser tous les actes administratifs nécessaires à la procédure,

**CONVENTION
OPERATIONNELLE**

tant que la délégation n'a pas porté juridiquement ses effets. A réception des délégations de pouvoir dûment décidées par la Collectivité compétente, l'EPORA se substitue à cette dernière dans les actes de procédures à réaliser.

L'EPORA peut se voir déléguer le Droit de Prémption Urbain par le Préfet de département, dans le cas où il est confié à l'Etat, qui en devient le Titulaire, notamment dans les communes soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. L'exercice de ce droit de préemption est limitatif et organisé par ailleurs avec l'Etat. La demande d'acquisition de la Collectivité compétente, supposant que l'EPORA exerce ce droit de préemption, doit recueillir préalablement l'accord du Préfet, ou de l'un de ses représentants, dans des conditions que l'EPORA aura organisé avec les services de l'Etat.

- *2.4- Expropriation pour cause d'utilité publique*

Dans le cadre des présentes, l'EPORA peut conduire une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique conduisant à transférer la propriété des biens à son bénéficiaire. A ce titre, la Collectivité devra en délibérer préalablement le principe au vu du dossier de Déclaration d'Utilité Publique et des motivations trouvant leur origine dans son projet d'aménagement. Elle s'engage aux présentes à faciliter la procédure en produisant toutes informations utiles au dossier.

- *2.5- Contrôle des prix d'acquisition par la direction de l'immobilier de l'Etat*

Il est précisé qu'en application de la législation en vigueur (Code Général des Propriétés des Personnes Publiques) applicable aux établissements publics d'Etat, tout projet d'acquisition par l'EPORA fait l'objet d'une consultation préalable des services de l'Etat en charge des domaines (Direction de l'Immobilier de l'Etat - France Domaine), sous réserve des seuils de consultation en vigueur.

Les acquisitions par l'EPORA sont réalisées à des prix strictement inférieurs ou égaux aux avis de valeur délivrés par la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

Dans le cadre des acquisitions confiées à l'EPORA, les Collectivités s'engagent à ne pas interférer dans les demandes d'évaluation domaniale sollicitées par l'EPORA auprès de la Direction de l'Immobilier de l'Etat, qu'il est le seul habilité à la saisir.

- *2.6- Rendu-compte et prise d'accord entre les Parties sur les consentements*

Chaque acquisition réalisée par l'EPORA est conditionnée à la transmission préalable de la délibération exécutoire de la Collectivité compétente par laquelle celle-ci donne son accord sur les conditions d'acquisitions (définition du bien et de son prix) du bien concerné ou la décision de la personne compétente.

Pour ce faire, l'EPORA rend compte à la Collectivité de la négociation lui permettant de préparer les délibérations ou les décisions.

Toutefois, en cas d'urgence notamment liée à une procédure de prérogative publique, l'EPORA peut acquérir un bien immobilier au seul vu de la demande d'acquiescement de la Collectivité compétente, à charge pour celle-ci de lui transmettre dans les meilleurs délais la délibération ou la décision précédemment visée.

- *2.7- Préparation des actes d'acquisition*

D'accord entre les Parties, l'EPORA choisit les études notariales recevant ses actes. Il s'engage à commander, chaque fois que possible, les actes notariés auprès d'études notariales locales,

**CONVENTION
OPERATIONNELLE**Convention
n°42G146Page **23** sur **35**

désignées par les Collectivités partenaires, lorsque les enjeux de la vente et la défense de ses intérêts ne le conduisent pas à faire le choix d'une double minute, ou à dépayser la préparation de l'acte de vente.

Par ailleurs, l'EPORA informe les Parties que ses statuts ne lui permettent pas de procéder à des actes en la forme administrative. En conséquence de quoi, l'ensemble des acquisitions qu'il réalisera se fera sous la forme d'actes de vente authentifiés commandés auprès d'études notariales.

Article 3 – Travaux sur les biens acquis

Conformément à l'article L. 321-1 du Code de l'Urbanisme, l'EPORA est compétent pour réaliser des travaux de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur des Biens acquis, au sens de l'article L. 300-1 du même Code. Il exerce à ce titre une activité non économique en sa qualité d'autorité publique.

L'EPORA définit le programme de requalification foncière en sa qualité de Maître d'Ouvrage des travaux, en collaboration très étroite avec les Collectivités signataires qui devront le valider. Il assure la passation des marchés publics de prestations intellectuelles, de travaux en sa qualité de pouvoir adjudicateur, conformément au Code de la Commande Publique.

Du fait de la difficulté, malgré la réalisation d'études préliminaire, de cerner avec certitude la composition précise des travaux de requalification, EPORA ne pourra être tenu responsable des aléas qui apparaîtront en cours d'opération et qui nécessiteront une modification du bilan prévisionnel.

Les types de travaux réalisés peuvent être de 4 natures différentes :

1. Travaux de mise en sécurité du site et des biens

L'EPORA pourra procéder de sa propre initiative, sans que la Collectivité puisse s'y opposer, à tous travaux qu'il estimera nécessaires pour assurer la sécurisation du site et des biens acquis. Cette sécurisation visera la protection des personnes habilitées à pénétrer dans le site, la prévention des dommages aux tiers extérieurs, la lutte contre les intrusions illicites. Elle pourra en cas d'urgence, conduire à la démolition partielle ou totale d'un bien acquis. Les dépenses réalisées sont intégrées au prix de revient de l'opération.

2. Travaux de requalification

L'EPORA assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux de requalification des Biens, de telle sorte que ceux-ci soient utilisables pour des réalisations en cohérence avec les orientations d'aménagement définies par les Collectivités.

Ainsi, la nature des travaux envisageables pourra consister en :

- la démolition totale ou partielle des bâtiments et autres ouvrages présents sur le site ;
- la purge totale ou partielle des fondations sur l'emprise des bâtiments existants.

En cas de bâtiments à conserver, EPORA pourra être amené à réaliser des travaux de reprise du clos et couvert.

3. Travaux de dépollution

En cas de la présence d'un exploitant titulaire d'une autorisation d'exploitation d'une installation classée et auquel il appartient de remettre le site concerné en l'état en fonction de la réglementation applicable, l'EPORA interviendra en tant que de besoin pour s'assurer de la réalisation des travaux de remise en état et en assurer la facilitation en lien avec les services de l'État.

**CONVENTION
OPERATIONNELLE**Convention
n°42G146Page **24** sur **35**

En cas d'absence ou de disparition ou de carence avérée de l'exploitant, l'EPORA établira et réalisera en concertation avec la Collectivité, un programme de dépollution qui, si le projet d'aménagement des terrains est suffisamment avancé, tiendra compte de l'implantation des futures constructions (voirie, espaces libres, jardins potagers, etc.) et de la destination des constructions envisagées (sous-sols, logements, équipements recevant du public, etc.).

En cas d'absence de définition du projet de la Collectivité, le programme de travaux sera adapté à l'usage retenu pour le site après cession par l'EPORA.

4. Travaux de mise en état des sols

L'EPORA procédera à la mise en état des sols consistant en tous travaux de nature à rendre le site utilisable pour le projet de la Collectivité, sans prendre en compte les travaux à la charge de l'aménageur, quels qu'ils soient, (notamment VRD), et ce dans des conditions économiquement acceptables.

L'EPORA pourra notamment réaliser des travaux de pré verdissement du site, dans la mesure où la Collectivité en assurera l'entretien.

Le programme des travaux à engager par l'EPORA sera transmis par courrier à la Collectivité qui devra le valider par retour de courrier.

Article 4 – Portage, gestion et valorisation patrimoniale des biens acquis

- 4.1- Responsabilité patrimoniale

L'acquisition d'un bien par l'EPORA le conduit à en assurer le portage et la gestion, en qualité de propriétaire. Une fois titré, il assume seul les responsabilités associées sans possibilité de subrogation par la Collectivité compétente.

Aussi, d'accord entre les Parties, l'EPORA est autorisé à réaliser tous travaux qu'il jugera nécessaires sur les biens acquis pour le compte des Collectivités partenaires qui l'ont autorisé à le faire, visant à se prémunir des risques de ruine, de mise en danger des occupants et du voisinage, liés aux intrusions, de procédures d'insalubrité ou d'indignité des logements, etc. Conformément aux stipulations des présentes, ces coûts de gestion sont intégrés aux prix de revient des biens portés dans le cadre des présentes.

D'accord entre les Parties également, et en vue de limiter ces coûts, les Collectivités s'engagent à mobiliser leurs services techniques chaque fois que possible, pour la sécurisation et les menus travaux de gestion patrimoniale, et d'assurer une surveillance de proximité des biens en signalant tout signe d'intrusion ou de dégradation des immeubles à l'EPORA.

Les Parties s'accordent sur le fait que la signature des présentes emporte accord sur ce qui précède pour tous les portages réalisés par l'EPORA à la demande des Collectivités, sans qu'il ne soit nécessaire de le préciser à chaque acquisition ou dépenses patrimoniales à réaliser.

- 4.2- Gestion de l'occupation

Dans le cadre des présentes, l'EPORA s'engage à assurer la gestion administrative et financière des contrats d'occupation n'ayant pas été résiliés avant l'acquisition ou souscrits en cours de portage.

Réciproquement, la Collectivité compétente s'engage à proposer aux occupants, à qui l'EPORA souhaite donner congés pour des questions de risques patrimoniaux, des solutions de relogement permettant la libération la plus rapide possible des biens. A défaut de trouver une solution de relogement dans les 6 mois ou d'accord entre les Parties, l'EPORA pourra faire appel à des

**CONVENTION
OPERATIONNELLE**Convention
n°42G146Page **25** sur **35**

prestataires spécialisés en vue de prendre en charge le relogement desdits occupants, les frais étant répercutés au travers du prix de revient sans que la Collectivité compétente ne puisse s'y opposer.

- *4.3- Valorisation transitoire et occupation temporaire*

Les biens portés par l'EPORA peuvent faire l'objet de contrats d'occupation précaire soit auprès de tiers à la Convention, proposés par les Collectivités ou désignés par l'EPORA, soit auprès des Collectivités elles-mêmes.

Dans ce dernier cas, compte tenu des termes des présentes, l'occupation temporaire consentie à la Collectivité est faite à titre gracieux lorsqu'elle est réalisée **pour son usage propre**.

Sinon, le montant de l'indemnité d'occupation est librement fixé par l'EPORA.

Dans le cas où l'occupation souhaitée par la Collectivité suppose la réalisation de travaux de mise en conformité ou de mise en sécurité préalables, la Collectivité à l'origine de la demande procède à la réalisation desdits travaux après accord de l'EPORA sur leur consistance et leurs modalités.

Les Parties s'engagent à rechercher chaque fois que cela est possible, à valoriser transitoirement les biens au travers d'occupations temporaire, et ce en vue de réduire les coûts de gestion.

- *4.4- Transferts de gestion possibles*

Les biens portés par l'EPORA peuvent faire l'objet d'une convention de transfert de gestion à l'une des Collectivités signataires, qui réalise, pour le compte de l'EPORA, la garde des immeubles, les travaux courant d'entretien, la gestion du voisinage, le maintien d'actif et la gestion des occupants en tenant à jour un état des appels de loyers et loyers perçus qu'elle communiquera à l'EPORA.

Il sera réalisé deux états des lieux contradictoires, l'un pour l'entrée en gestion et l'autre pour la sortie.

En tout état de cause, la(es) Collectivité(s) ne peut(vent) autoriser l'installation d'activités de nature à conférer aux biens immobiliers dont elle assure la gestion le caractère de domanialité publique, conformément à l'article L. 2111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

De même, l'EPORA est également autorisé au titre des présentes, dans les cas où ses moyens propres ne permettent pas d'optimiser les coûts de gestion ou les recettes locatives, de sous-traiter la gestion patrimoniale à un opérateur économique lorsque la collectivité compétente ne souhaite pas que la gestion des biens lui soit transférée. Le cas échéant, le coût de cette prestation de gestion est intégré au prix de revient de l'opération

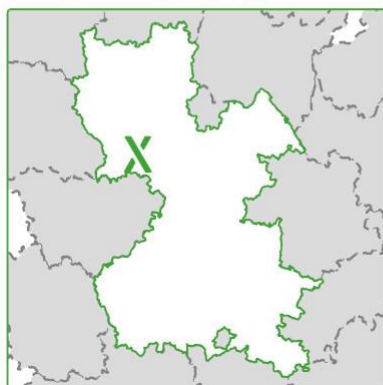


CONVENTION OPERATIONNELLE

Convention
n°42G146

Page 26 sur 35

ANNEXE 2 – périmètre de l'assiette foncière



© EPORA - Reproduction et diffusion interdite
Document : export_cartes_conventions_2021
AutoConv - avril 2025
Sources : EPORA - I.G.N.

Périmètre initial de la convention

EPORA Établissement public foncier
Au cœur de la région
Auvergne-Rhône-Alpes

Périmètre de l'opération 42G146

Saint-Just-Saint-Rambert : Rue Eugène Muller - SRU



CONVENTION OPERATIONNELLE

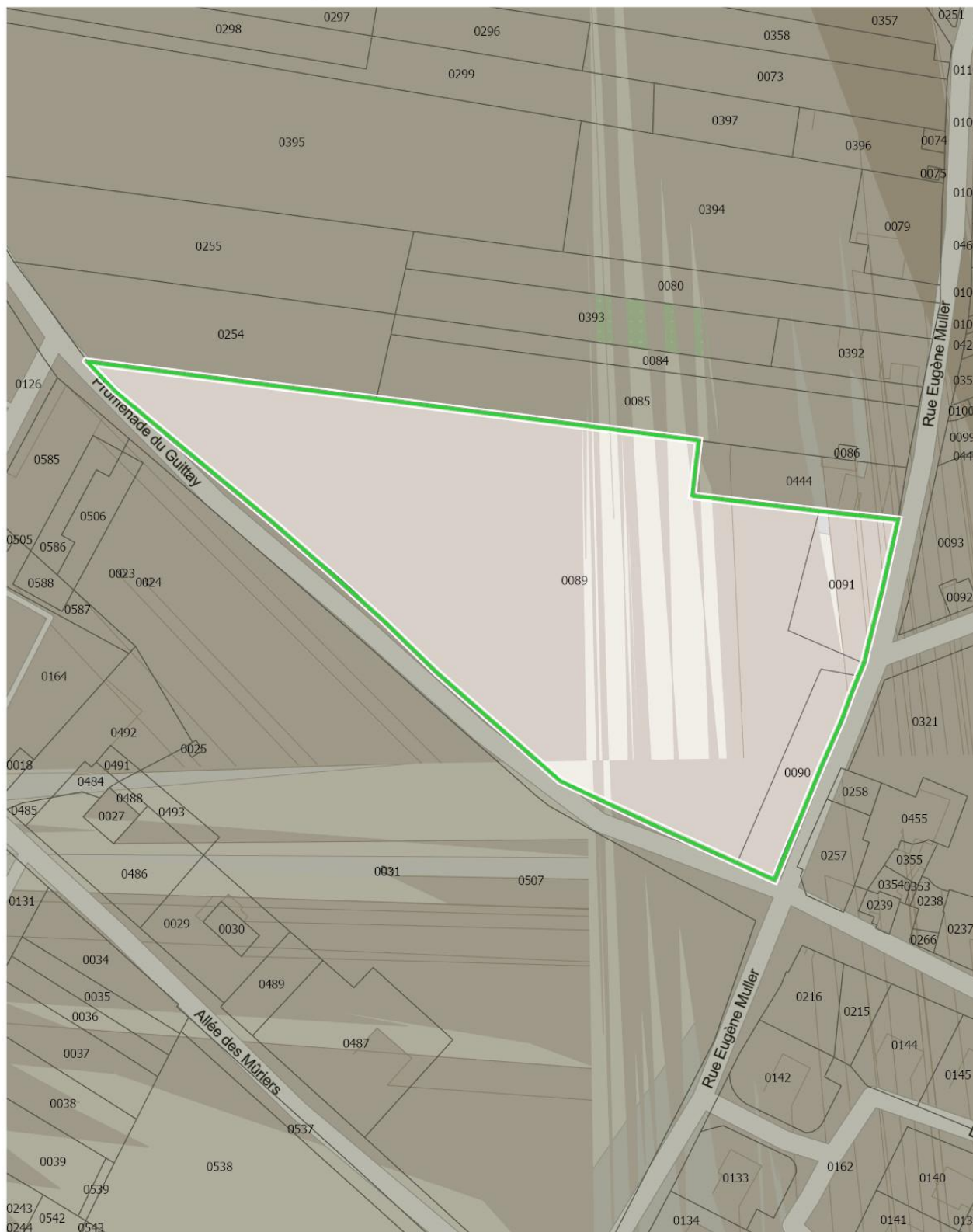
Convention
n°42G146

Page 27 sur 35

EPORA Établissement public foncier
Au cœur de la région
Auvergne-Rhône-Alpes

Périmètre de l'opération 42G146

Saint-Just-Saint-Rambert : Rue Eugène Muller - SRU



© EPORA - Reproduction et diffusion interdite
0 12,5 25 50 Mètres

Périmètre de la convention Cadastre

Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Google, Esri, Community Maps contributors, Map layer by Esri - EPORA - I.G.N.
sigadmin - avril 2025 Échelle : 1:1312



CONVENTION OPERATIONNELLE

Convention
n°42G146

Page 28 sur 35

EPORA Établissement public foncier
Au cœur de la région
Auvergne-Rhône-Alpes

Périmètre de l'opération 42G146

Saint-Just-Saint-Rambert : Rue Eugène Muller - SRU



© EPORA - Reproduction et diffusion interdite
signé en - avril 2025
Données SIG - EPORA - I.G.N. - CEREMA - DGFIP
Plan de zonage

échelle 1 : 250



Périmètre initial de la convention



CONVENTION OPERATIONNELLE

Convention
n°42G146

Page 29 sur 35

ANNEXE 3 - calcul de la minoration foncière – bilan financier prévisionnel

Les valeurs ci-dessous sont prévisionnelles et indiquées hors taxe

Ces données sont prévisionnelles et HT	fonciers Eligibles à la minoration foncière requalification	fonciers Non éligibles à la minoration foncière requalification	TOTAL	
Coût de revient de l'assiette foncière requalifiée	460 100 €	- €	460 100 €	C
Coût de revient pour l'EPORA	460 100 €	- €	460 100 €	c1
Etudes pré-opérationnelles	- €		- €	
Acquisitions	450 000 €		450 000 €	
Frais notariés	8 350 €		8 350 €	
Coûts juridiques, judiciaires et autres procédures			- €	
Travaux en moa directe (Programmation & diagnostics techniques, maîtrise d'œuvre, assistance maîtrise d'ouvrage, travaux protoaménagement, etc.)	- €		- €	
Coûts de gestion (impôt, assurance, sécurisation, etc.)	1 750 €		1 750 €	
TRAVAUX A LA CHARGE DU CESSIDNNAIRE (valeur forfaitaire Toutes Dépenses Confondues HT)**			- €	c2
Dépenses prises en charge par la collectivité compétente		- €	- €	c3
Acquisitions et frais notariés ou valeur des biens apportés à l'opération			- €	
Travaux (Programmation & diagnostics techniques, maîtrise d'œuvre, assistance maîtrise d'ouvrage, etc.)**			- €	
Valeur Vénale de l'assiette foncière requalifiée à aménager	303 500 €	- €	303 500 €	V
Fonciers vendus par l'EPORA****	303 500 €	- €	303 500 €	V1
4600 de TAB à 105 € / m² - Charge foncière admissible par le bailleur social	300 000 €		300 000 €	
9280 m² de terrain en zone inondable à céder à la commune	3 500 €		3 500 €	
			- €	
Fonciers vendus directement par la collectivité compétente (sans portage EPORA)	- €	- €	- €	V2
			- €	
			- €	
RECETTES diverses	- €	- €	- €	R
Recettes diverses perçues par l'EPORA	- €	- €	- €	R1
Subventions à percevoir ou perçues par l'EPORA			- €	
Loyers et indemnités à percevoir ou perçues par l'EPORA			- €	
Recettes diverses perçues par la Collectivité compétente	- €	- €	- €	R2
Subventions à percevoir ou perçues			- €	
Loyers et indemnités à percevoir ou perçus			- €	
minorations foncières de l'EPORA	156 600 €	- €	156 600 €	M NO
MINORATIONS SRU ATTRIBUÉES (CF annexe 4)	156 600 €		156 600 €	SRU
Déficit foncier :	- 0 €	- €	0 €	D = C - V - R - SRU
Taux de participation au déficit de l'opération	0%			%
Minoration foncière requalification au prorata (Dx%)*	- €			M = D .%
Minoration foncière requalification plafonnée en valeur absolue 15%*	- €			M'
PRIX DE VENTE CONTRACTUEL prévisionnel des biens portés par l'EPORA à la collectivité compétente	303 500 €	- €	303 500 €	H = C1-R1-M NO
POUR INFO: PARTICIPATION estimée DE LA (ou des) COLLECTIVITE(S) AU DEFICIT DE REQUALIFICATION FONCIERE	- 0 €	- €	0 €	P = C - V - R - M NO
Collectivité A (compétente)	- 0 €	- €	0 €	p1 = P-P2
dont déficit directement assumé par la collectivité sur ses apports de fonciers et travaux	- €	- €	- €	=C3-V2
dont somme à devoir à l'EPORA en numéraire si la collectivité se fait substituer par un tiers pour racheter les biens à leur valeur vénale***	- 0 €	- €	0 €	H-V1+C2
dont recettes diverses directement perçues par la collectivité	- €	- €	- €	-R2
Collectivité B (partenaire financier):			- €	P2

* valeurs arrondies au millier d'euros supérieur

** les travaux à la charge du cessionnaire portant sur des biens apportés par la collectivité et qui ne seront pas vendus par l'EPORA sont comptabilisés dans la rubrique "Dépenses prises en charge par la collectivité"

*** en cas de vente à la valeur vénale. Cette somme est augmentée ou diminuée de l'écart de valeur entre la valeur vénale (diminuée des travaux réalisés par le cessionnaire le cas échéant) et le prix de vente au tiers désigné le cas échéant

**** en cas de travaux réalisés par le cessionnaire, le prix de vente au cessionnaire est égal à la valeur vénale indiquée ici diminuée des travaux réalisés par le cessionnaire indiqué plus haut



**CONVENTION
OPERATIONNELLE**

Macro-planning prévisionnel

Phases	Années																
	n		n+1		n+2		n+3		n+4		n+5		n+6		n+7		
	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	
Acquisitions	■																
Libérations	■																
Etudes & Programmation travaux		■															
Réalisation des travaux de curage et démolition																	
Réalisation des travaux de dépollution																	
Cessions anticipées des fonciers (optionnelle)																	
"Cession à bailleur- Phase opérationnelle 1"				■													
"Cession à commune- Phase opérationnelle 2"				■													
Date limite de rachat des fonciers par la collectivité (1)										■							

(1) Ou le cessionnaire désigné

**CONVENTION
OPERATIONNELLE**Convention
n°42G146

Page 31 sur 35

ANNEXE 4 - Minoration SRU**ANNEXE 4 - MINORATION S.R.U.**

En application de la délibération n°21/066 du Conseil d'Administration de l'EPORA du 28 mai 2011 relative aux modalités d'utilisation des fonds SRU dans le cadre des opérations foncières visant la production de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation en territoires déficitaires.

Informations Commune :

INSEE Commune	42170
Nom commune	Saint-Just-Saint-Rambert
Zonage Pinel	B2
Satut S.R.U. Commune	Carencée
Dispositif Etat / Commune	
Politique Rurale	Non

Informations Projet :

Typologie d'opération	Neuf ou sans travaux
Déficit d'opération	0 €
Nombre de logements total du projet	18
Nombre total de logement sociaux	18
% logements sociaux	100,00%
% logements PLAi	30

Calcul de la Minoration S.R.U.

Taux de Minoration égal au taux de LLS	100,00%
Minoration au prorata	0 €
Plafond par logement	8 700 €
Plafond Opération	156 600 €
Minoration Retenue	0 €
Accord du préfet de département nécessaire	non



**CONVENTION
OPERATIONNELLE**

ANNEXE 5 – État du stock transféré depuis d'autres conventions

L'évolution du périmètre d'intervention entre la CVSF et la présente Convention opérationnelle conduit à l'évaluation suivante du stock :

Dépenses liées à l'acquisition foncière.	458 371, 42 € HT

Ces montants s'entendent à la date du **13 mai 2025** et restent indicatifs s'agissant de dépenses engagées, non encore validées, sur le périmètre de la Convention ou de dépenses engagées sur le périmètre plus large de la CEVF à rapporter au périmètre de la présente Convention.



ETAT TRANSFERT DE STOCK (en euros), 13-mai-25
Code opération : 42G107 --> 42G146
Libellé : Saint-Just-Saint-Rambert - CVSF --> Saint-Just-Saint-Rambert - SRU
Sophie CARTOUX

Nature de la Dépense	Nom du créancier	Poste Bilan	N° de la dépense	Réglé le	Montant en € HT	Montant en € TVA	Montant en € TTC
MP21-036 Bdc 170 Prémption SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT - DIA DUCHAMP	SENSEI AVOCATS Me Lonqueue/Sagalovitsch	D2210 Indemnités résiliation de bail	202402424	12/08/2024	720,00	144,00	864,00
MP21-036/BdC173 Rédac 2e déc préempt DIA Duchamp	SENSEI AVOCATS Me Lonqueue/Sagalovitsch	D2220 Frais juridiques et divers	202402425	12/08/2024	360,00	72,00	432,00
MP24-463 Signification DIA Duchamp ST-JUST-ST-RAMBERT (42)	SELARL Auxil'Huis Huiissiers de justice	D2220 Frais juridiques et divers	202402490	20/08/2024	257,24	51,46	308,70
MP24-463 Signification DIA Duchamp ST-JUST-ST-RAMBERT (42)	SELARL Auxil'Huis Huiissiers de justice	D2220 Frais juridiques et divers	202402490	20/08/2024	15,33	0,00	15,33
MP24-497 Sign préemption DIA DUCHAMP 2 AK89-90-91 La ville sud SJ ST RAMBERT(42)	SELARL Auxil'Huis Huiissiers de justice	D2220 Frais juridiques et divers	202402664	12/09/2024	2 197,08	439,48	2 636,56
MP24-497 Sign préemption DIA DUCHAMP 2 AK89-90-91 La ville sud SJ ST RAMBERT(42)	SELARL Auxil'Huis Huiissiers de justice	D2220 Frais juridiques et divers	202402664	12/09/2024	22,50	0,00	22,50
A2024-XXX Acquisition DIA Duchamp_2 (AK89-90-91) ST-JUST-ST-RAMBERT (42)	SCP Denieull G./Denieull H./ Denieull G./Denieull S.	D2110 Terrains principal	202403910	04/11/2024	450 000,00	0,00	450 000,00
Prorata TF - Acquisition DIA DUCHAMP 2 - A2024-094 - (250 AK 89-90-91) La Ville Sud - Parcelle de Te	SCP Denieull G./Denieull H./ Denieull G./Denieull S.	D2220 Frais juridiques et divers	202404028	28/11/2024	27,87	0,00	27,87
A2024-094 Frais s/acq. DIA Duchamp_2 (250AK89 à 91) ST-JUST-ST-RAMBERT (42)	SCP Denieull G./Denieull H./ Denieull G./Denieull S.	D2220 Frais juridiques et divers	202500247	10/04/2025	4 547,40	909,48	5 456,88
A2024-094 Frais s/acq. DIA Duchamp_2 (250AK89 à 91) ST-JUST-ST-RAMBERT (42)	SCP Denieull G./Denieull H./ Denieull G./Denieull S.	D2220 Frais juridiques et divers	202500247	10/04/2025	224,00	0,00	224,00
TOTAL					458 371,42	1 616,42	459 987,84

ANNEXE 6 – Echancier d'avances spécifique

Sans Objet.

ANNEXE 7 – Stipulations applicables en matière de Protection des données personnelles

Dans le cadre du présent contrat, chacune des Parties est amenée à traiter les données à caractère personnel et s'engage en conséquence à respecter la réglementation applicable en la

**CONVENTION
OPERATIONNELLE**Convention
n°42G146

Page 33 sur 35

matière, et notamment le règlement (EU) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 (RGPD), ainsi que la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiées à plusieurs reprises (ci-après « la Réglementation »).

Dans le cadre de la présente Convention, les Parties agissent en tant que responsables de traitements conjoints au sens de la Réglementation, elles reconnaissent que la présente Annexe leur est applicable.

Chacune des Parties remettra aux personnes concernées, sur leur demande expresse, un document reprenant les grandes lignes du présent accord sur le sujet de la protection des données personnelles.

De la même manière, chacune des Parties fournira un exemplaire du présent accord à l'autorité de contrôle lorsque cette dernière le lui demande.

Description des traitements :

Les finalités des traitements de données personnelles sont les suivantes :

- 1) l'inventaire du patrimoine foncier de la sphère publique (communes, EPCI, conseils généraux, État, ...) ;
- 2) gestion des études pré-opérationnelles consistant notamment à identifier les propriétaires des biens pouvant faire l'objet de projets en lien avec une action publique de maîtrise foncière et définition des conditions d'acquisition de biens similaires ;
- 3) gestion des projets d'acquisitions et des dossiers d'acquisitions ou de ventes foncières de l'EPORA ;
- 4) gestion administrative des occupants des terrains et immeubles à acquérir ;
- 5) suivi des démarches et des procédures réalisées auprès des occupants et/ou des propriétaires.

Les catégories de personnes concernées par les traitements sont les suivantes :

- ✓ Agents de l'EPORA
- ✓ Agents de l'Administration
- ✓ Notaires
- ✓ Occupants
- ✓ Propriétaires
- ✓ Fournisseurs/Prestataires

Autres (si oui préciser la(es) catégorie(s) de personne(s) concernée(s))

Les catégories de données personnelles concernées sont les suivantes :

- ✓ Données d'identification et coordonnées
- ✓ Situation familiale (indivision, régime matrimoniale, etc.)
- ✓ Formation – Diplômes – accréditations
- ✓ Démarches et procédures accomplies auprès de la personne concernée
- ✓ Offres financières
- ✓ Situation économique et financière (notamment taxes foncières)

Autres (si oui préciser les données)

Rôles respectifs des Parties :

**CONVENTION
OPERATIONNELLE**Convention
n°42G146

Page 34 sur 35

Chacune des Parties est responsable des données à caractère personnel qu'elle collecte et traite au titre de la présente Convention.

Chacune des Parties s'engage à communiquer les informations visées aux articles 13 et 14 du RGPD aux personnes concernées sur les supports qu'elles éditent, qu'ils soient papier ou numériques.

Chaque Partie s'engage à désigner un point de contact au sein de son organisation pour les personnes concernées. Les coordonnées de cette personne sont les suivantes :

- Pour l'EPORA : son Délégué à la Protection des Données joignable à l'adresse suivante dpd@epora.fr ou par voie postale à l'adresse : EPORA - 2 avenue Grüner - CS 32902 - 42029 Saint-Etienne Cedex 1.
- Pour la(es) Collectivité(s) : les coordonnées sont indiquées à l'article 10 des conditions particulières de la Convention

En cas de demande d'exercice par une personne concernée d'un de ses droits issus du RGPD, les Parties sont convenues de suivre la procédure suivante :

- En cas de demande reçue par l'EPORA, cette dernière la communiquera à (aux) Collectivité(s) à l'adresse email ci-dessus indiquée et ce sans délai. La(es) Collectivité(s) transmettra à l'EPORA les éléments en sa possession. L'EPORA répondra directement à la demande de la personne concernée, en mettant la(es) Collectivité(s) en copie de la réponse formulée.
- En cas de demande reçue par la(es) Collectivité(s), cette(ces) dernière(s) la communiquera(ont) à l'EPORA à l'adresse email suivante dpd@epora.fr, et ce sans délai. L'EPORA transmettra à (aux) Collectivité(s) les éléments en sa possession. La(es) Collectivité(s) répondra(ont) directement à la demande de la personne concernée, en mettant l'EPORA en copie de la réponse formulée.

Chacune des Parties s'engage à ce que les contrats conclus avec des sous-traitants soient conformes aux exigences de l'article 28 du RGPD.

Engagements réciproques des Parties :

En tant que responsables conjoints des traitements, chacune des Parties s'engage envers l'autre :

- à s'interdire de transférer les données à caractère personnel en dehors de l'Union Européenne sans l'accord préalable et écrit de l'autre Partie ;
- à traiter les données à caractère personnel conformément aux finalités décrites dans le présent contrat ;
- à ne pas conserver les données personnelles au-delà de ce qui serait nécessaire au regard des finalités des traitements ;
- à préserver la sécurité et la confidentialité des données à caractère personnel et notamment à empêcher que les données à caractère personnel ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des tiers sans l'accord écrit et préalable de l'autre Partie. De manière plus générale, chacune des Parties s'engage à prendre l'ensemble des mesures d'ordre technique et organisationnel appropriées pour garantir un niveau de sécurité adapté au risque existant ;
- à notifier à l'autre Partie toute violation de données entendue comme toute violation de la sécurité entraînant, de manière accidentelle ou illicite, la destruction, la perte, l'altération, la

**CONVENTION
OPERATIONNELLE**Convention
n°42G146

Page 35 sur 35

divulcation non autorisée de données à caractère personnel ou l'accès non autorisé aux données à caractère personnel. Cette notification devra intervenir par email dès que possible et au maximum dans un délai de vingt-quatre (24) heures à compter de la prise de connaissance de ladite violation de données. Chacune des Parties s'engage à mettre en place toutes mesures correctives nécessaires afin de mettre un terme à la violation de données et d'en limiter les conséquences et la récurrence ;

- à assister l'autre Partie dans le cadre de la gestion des demandes des personnes concernées pour l'exécution des droits qui leur sont conférés par la réglementation applicable en matière de protection des données personnelles, notamment droit d'accès, de rectification, d'effacement, droit à la limitation du traitement, droit à la portabilité des données ;
- à mettre à disposition de l'autre Partie les informations nécessaires pour démontrer le respect des présentes obligations et permettra à l'autre Partie de réaliser – à ses frais – des audits pour s'assurer du respect du présent article ;
- à coopérer activement avec l'autre partie en cas de contrôle et/ou demande de(s) autorité(s) de contrôle.